



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 957 524
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELGESENSGATE 3
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Suzanne Tærud Day
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		634 320	634 320
Sum inntekter		634 320	634 320
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		518 189	775 739
Sum kostnader		569 534	827 084
Driftsresultat		64 786	-192 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 163	8 395
Annen finansinntekt		861	195
Sum finansinntekter		11 024	8 590
Annen rentekostnad		29 778	32 082
Annen finanskostnad		757	720
Sum finanskostnader		30 535	32 802
Netto finans		-19 511	-24 212
Ordinært resultat før skattekostnad		45 276	-216 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 276	-216 976
Årsresultat		45 276	-216 976
Totalresultat		45 276	-216 976
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		43 902	-216 976
Sum overføringer og disponeringer		43 902	-216 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 456	18 563
Sum fordringer		69 456	18 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 897	369 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 897	369 337
Sum omløpsmidler		375 353	387 900
SUM EIENDELER		375 353	387 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-364 236	-408 137
Sum opptjent egenkapital		-364 236	-408 137
Sum egenkapital		-364 236	-408 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		722 391	768 000
Sum annen langsiktig gjeld		722 391	768 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 859	13 689
Annen kortsiktig gjeld		4 339	14 348
Sum kortsiktig gjeld		17 198	28 037
Sum gjeld		739 589	796 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		375 353	387 900



FULLMAKTSBLANKETT

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet i Sameiet Helgesensgate 3 den 5. april 2018, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Eier av seksjon ___ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2018

Ordinært årsmøte i Sameiet Helgesensgate 3, avholdes torsdag 5. april 2018 kl. 18.00, på Cafe-Bar Memphis, Thorvald Meyers gate 63.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr. 45 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

A) Valg av revisor
Styret foreslår at sameiet velger SLM Revisjon som sameiets revisor. Byttet medfører en besparelse for sameiet på ca. 2 500 kr årlig.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.

Oslo, 16.03.2017
Styret i Sameiet Helgesensgate 3

Alle seksjonseiere har rett til å være med i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Deltagelse på årsmøte registreres med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2017

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært sameiermøte den 6. april 2017 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Christer Krogh	2017 (1 år)
Styremedlem:	Jo Bergsland	2017 (1 år)
Styremedlem:	Vera Felskowsky	2017 (1 år)
Varamedlem:	Åshild Selsås	2017 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 18 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 228 bruksnr. 67 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 982 957 524.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Grant Thornton Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.44348.
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Kabel-TV:

Spørsmål vedrørende kabel-tv rettes til GET på www.get.no eller telefon: 02123.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81412360.

Sameiet er også forsikret i Norsk Hussoppforsikring med forsikringsnummer 4182073.

Fullverdifsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 10 153 for 2016.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i 2017 har gått med til en del arbeid i forbindelse med beboere og utleie.

Vi hadde i begynnelsen av 2017 en vannlekkasje fra 4 etg i oppgang B, som resulterte i en forsikringsak, med utbedring av vannskader i kjeller, 1, 2 og 3 etg. Dette grunnet et løstnet avløpsrør fra kjøkken og inn på avløpsstammen. Dette er nå utbedret og ting fungerer som det skal.

Det har vært en del tilfeller av ødelagt lås på inngangsport, som har gjort at beboere enten ikke har kommet seg inn eller ut, dette har ført til to bytter av lås og en reparasjon.

Ved oppussing av leilighet i oppgang B ble en del støy grunnet avfallshåndtering, og arbeid rundt dette. Avfall ble fylt opp i avfallsrom fremfor bortkjøring og gjorde at



renovasjonsselskapet ikke hadde tilgang til rom og mulighet for bortkjøring. Det gikk da lang tid uten bortkjøring av søppel, noe som er en stor utfordring i en gård med mange boenheter. Det har også vært en del arbeid rundt beboere i nevnte leilighet, være seg klager fra naboer pga fest og nøkkel knekt i lås inngangsport til oppgang. Tilfeller som dette har ført til uønsket mye arbeid for styret.

Det er blitt byttet takrenner i bygård da dette var en utskiftning som var på høy tid. Grunnet mange utfordringer rundt dette var det en anbudsjobb som var omfattende, men vi fikk tilslutt brukt et godt lokalt firma som utførte en glimrende jobb til en overkommelig sum.

Vi har fått reparert og pusset på mur ut mot gate da denne muren var i ferd med å falle fra hverandre.

En beboer tar godt tak i maling av vegg, og inngangsport da den ofte er offer for byens kunstnere.

Jobb av ulik karakter hva angår byggingen av nabogård har gitt styret mye å henge fingre i. Arbeidere i nabogård har tatt seg "tilrette" i vår gård og vi har ved flere anledninger måtte irrettesette denne oppførselen. Dette skulle være nødvendig arbeid.

Utbygger av nabobygg ville gi oss et plaster på såret og byttet rekkverk/levegg mot nabo. Noe vi så klart takket ja til.

Det må vites at det har vært forsøkt alle mulige løsninger for å få denne "ulovlige utbyggingen" stoppet, men det har vært umulig.

Det har vært jobbet en del med ulike web løsninger for styret og beboere, og det er ved flere tilfeller gjort møter og gjennomgang av dette. Nå har vi endelig fått dette gjennom vår avtale med Sebra, en webløsning som kan utvides etter våre ønsker. Vi ser frem imot å ta i bruk dette, og kunne kommunisere lett med hver seksjon gjennom dette programmet.

Det er blitt byttet ventil på VVB i kjeller. Vi hadde en lekkasje rundt dette og fikk fikset det kjapt, ved en utrykning en fredagskveld.

Det ble også på tampen av året, byttet en kobling på et vannrør i tak i kjeller. Det er viktig at beboere sier ifra til styret om de ser noe vann renne noe sted. Dette er ting vi kjapt må ta tak i, og styret kan ikke gå gjennom sameiet hver dag for å sjekke dette.

Det har vært gjort en omfattende jobb rundt anbudsrunder ifbm utbedring av brannalarmanlegg. Et pålegg vi har fra Brannetaten. Det jobbes stadig med å rette alle punkter de vil vi skal rette. Vi nærmer oss nå bunn av denne lista.

En årlig service på vårt eksisterende Brannalarm anlegg har blitt utført, noe vi er pliktige.

Vi har hatt noen feilmeldinger på vårt "parallele brannalarm anlegg" noe vår styreleder fikset, men også feilmelding på vårt eksisterende anlegg som har blitt utbedret.

Det er blitt gjort en runde med tilbud for innleggelse av fiber ifbm et tilbud vi fikk gjennom nabogården. Dette/disse tilbudende var ikke tilfredstillende økonomisk og vi valgte å si nei.



Vi har iløpet av året hatt et par "uønskede" gjester i bakgården, og det har forsvunnet et par sykler, vi har også hatt besøk på loft og i kjeller. Det er derfor viktig å ALLTID sørge for at dører er lukket og låst. De skal ikke under noen omstendigheter bli stående åpne.

Vi har ikke hatt noen direkte styremøter ila året, men har kontinuerlig kommunikasjon innad i styret, og sørger for å gjøre viktige oppgraderinger innenfor gode økonomiske vilkår.

Ellers sørges det daglig for småtteri som skal fikses i sameiet samt betaling av regninger og kommunikasjon med Sebra og andre aktører som gjør at et sameie skal kunne leve.

Det er blitt byttet strømmålere i sameiet, og for hver enkelt bolig.

Vi fikk dessverre ikke til noen dugnad i 2017, men styreleder med kone, og noen beboere tok et tak og vasket og ryddet bakgård. I 2018 skal vi definitivt gjennomføre dette.

For bytte av navn på dørklokker kan man ta kontakt med styreleder, det samme gjelder for bestilling av nøkler til inngangsport og til oppganger.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2017 var totalt kr 634 320.
Dette samsvarer med budsjett.

Driftskostnadene i 2017 var totalt kr 569 534.
Dette er kr 64 372 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes arbeid med renner som ikke var budsjettet.

Resultatet av driften året 2017 viser et positivt årsresultat på kr 43 902.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018.
Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader. Det er en økning på 10 % på felleskostnadene og en økning i kabel-tv innbetalingene for å reflektere faktisk kostnad.

Det er planlagt en oppgradering av brannvernanlegget som er årsaken til en betydelig økning av kostnader under driftskostnadene.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 63 577.



Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2018.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på 1,9 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 10,4 % i 2018.

Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2018.

Feieavgiften og tilsynsgebyret er foreslått reduseres med 6,5 % i 2018.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 14.03.2018

Styret i
Sameiet Helgesensgate 3

Christer Krogh/s/
Styreleder

Jo Bergsland/s/
Styremedlem

Vera Felskowsky/s/
Styremedlem



Grant Thornton

An instinct for growth™

Til Årsmøtet i Sameiet Helgesensgate 3

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Grant Thornton

Revisjon AS

Kirkegata 15

0153 Oslo

Org.nr. 987 632 380

T: +47 22 20 04 00

E: grant@no.gt.com

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Helgesensgate 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 43 902. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Presisering

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2017 negativ. Vi viser til årsberetning og noter for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning for regnskapsåret 2017, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.grantthornton.no



Grant Thornton

An instinct for growth™

hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er



Grant Thornton

An instinct for growth™

basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 14.03.2018
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor



Årsoppgjør rapport

SAMEIET HELGESENGATE 3

2017



SAMEIET HELGESENSGATE 3

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter:				
Fellesutgifter		433 236	433 250	433 236
Vedlikeholdsinntekter		73 320	73 320	73 320
Avdrag/renter på lån		80 028	80 028	80 028
Kabel-TV, bredbånd, internett		47 736	47 736	47 736
Sum inntekter	1	634 320	634 334	634 320
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	51 345	51 345	51 345
Driftskostnader	3	255 490	266 822	244 168
Vedlikeholdskostnader	4	100 310	25 000	383 132
Honorarer	5	50 995	48 975	49 518
Forsikringer	6	99 488	97 920	88 215
Andre kostnader	7	11 905	15 100	10 351
Tap på fordringer		0	0	356
Sum kostnader		569 534	505 162	827 084
Driftsresultat		64 786	129 172	-192 764
Finansinntekter		10 337	5 000	8 590
Finanskostnader		31 222	30 603	32 802
Sum finansinnt.- og kostnader	8	-20 885	-25 603	-24 212
Resultat		43 902	103 569	-216 976



SAMEIET HELGESENSGATE 3

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	69 456	18 563
Bank	10	305 897	369 337
Sum omløpsmidler		375 353	387 900
Sum eiendeler		375 353	387 900
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-364 236	-408 137
Sum egenkapital	11	-364 236	-408 137
Langsiktig gjeld:			
Lån		722 391	768 000
Sum langsiktig gjeld	12	722 391	768 000
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		12 859	13 689
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 461	5 643
Påløpte kostnader		1 741	1 846
Annen kortsiktig gjeld		137	6 859
Sum kortsiktig gjeld	13	17 198	28 037
Sum gjeld og egenkapital		375 353	387 900
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		375 353	387 900
Kortsiktig gjeld		17 198	28 037
Sum Arbeidskapital		358 155	359 863

Oslo , 14.03.18
Styret for SAMEIET HELGESENSGATE 3

Christer Krogh/s/
Styreleder

Vera Felskowsky/s/
Styremedlem

Jo Bergsland/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 18 seksjoner, av disse er 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Note 1 Driftsinntekter

Fellesutgifter	433 236
Vedlikeholdsinntekter	73 320
Avdrag/renter på lån	80 028
Kabel TV	47 736
Sum inntekter	634 320

Note 2 Lønnskostnader

Arb.giv.avg.	6 345
Styreonorar	45 000
Sum lønnskostnader	51 345



Note 3 Driftskostnader

Brannvernanlegg	4 043
Elektrisitet/lys	38 571
Kabel-TV	49 855
Kommunale avgifter	140 522
Renhold	22 500
Sum driftskostnader	255 490

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Reparasjon/vedlikehold bygg	95 368
Sanitæranlegg	4 942
Sum vedlikeholdskostnader	100 310

Note 5 Honorarer

Div.honorarer	4 969
Regnskapshonorar	38 776
Revisjonshonorar	7 250
Sum honorarer	50 995

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Grant Thornton Revisjon AS. Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremier	93 488
Forsikringsskadeoppgjør	6 000
Sum forsikring	99 488

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81412360 og i Norsk Hussoppforsikring med forsikringsnummer 4182073.

Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 10 153 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 671
Datakostnader	1 250
Porto, kopiering og utsendelser	4 363
Sameiermøte	2 621
Sum andre kostnader	11 905



Note 8 Finansinntekter / finanskostnader

Renteinntekter fra bankkonti	174
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 153
Andre renteinntekter	10
Renter og purregebyr leverandørfakturaer	-724
Rentekostnad lån	-29 778
Omkostninger lån	-720
Sum finansinntekter / finanskostnader	-20 885

Note 9 Periodiserte og forskuddsbetalte kostnader

Forsikring januar 2018	6 431
Hussoppforsikring til sept. 2018	12 553
Kabel-tv 2018	50 473
Sum periodiserte kostnader og forskuddsbetalte kostnader	69 456

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.10.23662	305 880
Skattetrekkskonto	17
Sum bankinnskudd	305 897

*Av sameiets midler er kr 17 bundne midler i sameiets skattetrekkskonto.

Note 11 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	-408 137	43 902	-364 236
Sum egenkapital	-408 137	43 902	-364 236

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.44348 i Handelsbanken. Annuitetslån med løpetid på 12 år

Lånesaldo pr. 31.12.17:	722 391
Effektiv rente pr. 31.12.14:	4,23 %
Avdrag i 2014:	45 609

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 406 992

Note 13 Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld betalt i januar 2018	12 859
Forskuddsbetalte felleskostnader	2 461
Påløpte renter	1 741
Purregebyr sameiere	137
Sum kortsiktig gjeld	17 198



SAMEIET HELGESENSGATE 3

Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
Inntekter:			
Fellesutgifter	476 575	433 236	433 250
Vedlikeholdsinntekter	73 320	73 320	73 320
Avdrag/renter på lån	80 028	80 028	80 028
Kabel-TV, bredbånd, internett	50 976	47 736	47 736
Sum inntekter	680 899	634 320	634 334
Kostnader:			
Lønnskostnader	51 345	51 345	51 345
Driftskostnader	476 307	255 490	266 822
Vedlikeholdskostnader	25 000	100 310	25 000
Honorarer	51 640	50 995	48 975
Forsikringer	101 264	99 488	97 920
Andre kostnader	14 450	11 905	15 100
Sum kostnader	720 006	569 534	505 162
Driftsresultat	-39 107	64 786	129 172
Finansinntekter	5 000	10 337	5 000
Finanskostnader	29 470	31 222	30 603
Sum finansinnt.- og kostnader	-24 470	-20 885	-25 603
Resultat	-63 577	43 902	103 569
Avdrag	47 462	45 609	45 609
Resultat etter avdrag	-111 039	-1 707	57 960
